

REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in prezentul RLU permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pentru parcela studiata prin P.U.Z.. Prezentul regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu. P.U.Z. impreuna cu RLU devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire. RLU explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata sau prevederilor Regulamentului General de Urbanism si numai cu acordul beneficiarului si a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si a proiectantului general.

1.2 BAZA LEGALA

- Planul Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit si RLU aferent;
- PUZ Cartier Cetate 1998 aprobat prin HCL 98/1998;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordinul 233/2016 – Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

1.3 DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este suprafata de teren supusa studiului urbanistic, parcela identificata cu CF 421478 Timisoara si Nr. cad. 421478, situata in centrul istoric al orasului – Cartierul Cetate, la intersectia strazilor Eugeniu de Savoya (cu adresa la nr. 16) si Emanoil Ungureanu.

Recomandam Consiliului Local Timisoara preluarea prevederilor considerate benefice si introducerea acestora in PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul intregii zone centrale protejate.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Terenul studiat se afla in zona centrala a mun. Timisoara, in sit istoric protejat, intr-un cvartal delimitat de strazile E. de Savoya (sud), E. Ungureanu (vest), V. Alecsandri (est) si Gh. Lazar (nord). Interventia asupra parcelei studiate presupune integrarea ruinei existente in noua cladire prin masuri de consolidare si punerea in valoare a fantanii aflata la cota subsolului. Autorizarea lucrarilor se va face cu obtinerea prealabila avizului Directiei Judetene de Cultura Timis.

Avand in vedere ca situl se afla in zona urbana densa, nu se pune problema ca interventiile propuse sa afecteze semnificativ mediul. Parcela nu face parte din zona protejata natural. Totusi autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea constructiilor si amenajarilor propuse se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare fara ca enumerarea sa fie limitativa: Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire; Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii; HGR nr. 2641/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in Cconstructii; HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care si fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

In toate cazurile, la eliberarea unei Autorizatii de Construire, interesul public va fi considerat prioritar fata de interesul privat. Orice actiune de construire din zona va fi analizata avand in vedere ca aceasta sa nu aduca atingere interesului public. In acest scop se vor solicita avize de amplasament de la toate societatile furnizoare de utilitati publice si un aviz de principiu din partea primariei. De asemenea, punerea in valoare a fantanii existente are ca scop accesul publicului pentru vizitarea acesteia ce va fi integrata unui mic spatiu expozitional la nivelul subsolului.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Procentul de ocupare si utilizare al terenului

Procentul de ocupare al terenului pentru parcela studiată va fi P.O.T. = max 80% iar coeficientul de utilizare al terenului va fi C.U.T. = max 3,99.

Amplasarea fata de limitele de proprietate

Cladirea propusa va fi amplasata la limita celor doua aliniamente stradale (fronturile

sudic si vestic), preluand regimul de aliniere al imobilelor de pe parcelele invecinate si va avea calcan cu cladirile vecine pe celelalte doua laturi (limitele estic si nordic).

Amplasarea in interiorul parcelei

Constructiile se vor amplasa fata de limitele parcelei si unele fata de celelalte in conformitate cu prevederile PSI in vigoare. De asemenea amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela se va face tinand cont de de profilul functional al cladirilor in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.

Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime al cladirii propuse este conditionat de ratiuni functionale si de incadrare urbanistica. Astfel, imobilul propus va avea un regim de inaltime de S+P+2E+M (pe doua nivele), iar cornisa propusa va fi aliniata cornisei imobilului vecin pe latura sudica (str. E. de Savoya). Inaltimea la cornisa va fi de 13,45 m iar inaltimea la coama va fi de 17,65 m, ambele fata de nivelul trotuarului sistematizat.

Orientarea fata de punctele cardinal

La faza de proiectare de arhitectura se vor respecta normele ministerului sanatatii cu privire la insorire. Spatiile pentru functiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate in asa fel incat sa beneficieze de lumina naturala. Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurat iluminat natural.

Aspectul exterior al constructiilor

Sunt intezise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Culorile dominante pentru fatadele cladirii propuse vor fi pastelate cu accente sau insertii de material natural, culori armonizate in general. Sunt permise totusi culorile specifice firmelor ce-si desfasoara activitatea la spatiile comerciale.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULATII SI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile/accese pietonale

Avand in vedere vedere ca circulatia pe strazile adiacente este doar pietonala (accesul auto este permis doar pentru aprovizionare sau interventii) si de tipologia imobilului propus nu va exista un acces auto pe parcela supusa studiului urbanistic. In aces sens s-a obtinut un aviz favorabil din partea comisiei de circulatie. Astfel, accesul pe parcela va fi exclusiv pietonal. Accesul principal va fi amplasat pe fatada vestica (str. E. Ungureanu) printr-un gang in curtea interioara. Accesele la spatiul comercial de la parter vor fi de pe ambele strazi.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Din punct de vedere edilitar, intreaga zona este echipata cu retele de transport de energie electrica, retele de telecomunicatie, retele de termoficare, retele de alimentare cu gaz, retele de distributie a apei potabile si retele de canalizare. Acestea din urma, se afla amplasate la o cota de -5.50 m in toata zona centrala a orasului, ceea ce permite functionalizarea fara probleme a subsolurilor. Pentru deservirea edilitară a imobilului propus prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitare:

-bransarea/racordarea la rețeaua publică de apă/ canal existentă;

-branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă;
-rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivului propuse la aceste rețele.
De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Nu e cazul. Studiul urbanistic se face pe o parcela bine determinate si intabulata, conform planului topografic si extrasului de carte funciara.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJARI EXTERIOARE

Amenajările exterioare se refera la curtea interioara propusa prin plansa de mobilare. Aceasta va fi tratata peisajer prin amenajarea unui spatiu verde si a unui trotuar perimetral pentru accesul la casa de scara a imobilului si pentru accesele secundare la spatiul comercial. Se va trata ca spatiu verde cel puțin 5% din suprafata totala a terenului. O atentie speciala se va acorda fantanii existente de la nivelul subsolului in jurul careia se va amenaja un spatiu expozitional. Zonele pietonale vor fi finisate cu dale prefabricate autoblocante, fiind interzisa asfaltarea sau betonarea acestora. Nu se propun imprejmuiri.

2.8 REGULI CU PRIVIRE LA PROTECTIA MEDIULUI

Protectia calitatii factorilor de mediu

Amplasarea cladirii se va face cu respectarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile economice, neeconomice sau de orice natura susceptibile a polua aerul, apa sau solul. Amenajările care prin natura functiunilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot, se vor integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare.

Gestionarea deseurilor

Deseurile rezultate in urma activitatilor ce urmeaza a se desfasura in zona vor fi adunate in containere specializate si transportate periodic in zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localitatii. Deseurile menajere var fi depozitate in pubele si containere amplasate la fiecare obiectiv in parte, intr-un loc special amenajat.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit, terenul studiat face parte din Zona Centrala – Cartierul Cetate. Parcela studiata se constituie in doua subzone functionale: constructia propusa si curtea interioara (zona de circulatii si zona verde). Functiunea dominanta pentru parcela propusa este cea de locuire cu functiuni complementare la subsol si parter.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existente in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Utilizari permise pentru zona de constructii:

- apartamente de locuit la etaje si mansarda;
- spatii comerciale alimentare/nealimentare la parter/ subsol cu spatiile anexe aferente;
- alimentatie publica la parter/subsol cu spatiile anexe aferente;
- spatii expozitionale si pentru activitati culturale la parter/subsol;
- sedii-reprezentante firme, cabinete de avocatura, cabinet medicale, birouri proiectare etc., prin a caror functionare nu deranjeaza vecinatatile;
- retele de tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, retele de telecomunicatii, etc.), cu conditia ca aceste sa fie realizate subteran.

Utilizari interzise pentru zona de constructii:

- orice functiuni sau activitati incompatibile cu zona rezidentiala, zona urbana aprotectata si care prin natura loc produc poluare de orice natura.

Utilizari permise pentru zona de circulatii si spatii verzi:

- amenajarea de spatii verzi inierbate;
- plantarea de arbori, arbusti si plante ornamentale;
- suprafete verticale inverzite;
- amenajarea de alei pietonale pavale cu dale autoblocante;
- parapete de protectie;
- retele de tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, retele de telecomunicatii, etc.), cu conditia ca aceste sa fie realizate subteran.

Utilizari permise pentru zona de circulatii si spatii verzi:

- orice amenajari cu exceptia celor premise.

4. DISPOZITII FINALE

Prezentul regulament, parte integranta a P.U.Z. RESTAURARE SI EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA S+P (RUINA) REZULTAND CLADIRE IN REGIM S+P+2E+M (PE DOUA NIVELE); FUNCTIUNI: S-RESTAURANT/DEPOZITARE; P-SPATII COMERCIALE; ET. 1,2, M – APARTAMENTE, Timisoara, str. Eugeniu de Savoya nr. 16, CF nr. 421478, Cad. 421478, Top. 304, intra in vigoare odata cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,
Arh. Lucian Bot

Specialist RUR
Arh. Pietro Polizzi